



Raadsvoorstel	65	
Vergadering	10 september 2019	Gemeenteraad
Onderwerp	Toekomstgericht Werken – Focus Locaties en Toekomst Boscotondo	
Portefeuillehouder	H.M.J.M. van Dijk	
Afdeling	AE, AOG, BJO, COM, FIN en IVA	
B&W besluit	20 augustus 2019	
Commissie	Adviescommissie inwoners 3 september 2019	
Zaaknummer	50050429	

Aan de gemeenteraad,

Beslispunten

1. Toe te werken naar één Huis voor de Stad (van vier locaties naar één locatie);
2. Hiervoor uit te gaan van de locatie van het huidige Stadskantoor;
3. In te stemmen met het afstoten van Boscotondo;
4. Een volgende tranche van 350.000 euro van het ingerichte voorbereidingskrediet aan het college beschikbaar te stellen.

Inleiding

Onder de noemer Toekomstgericht Werken – Stadskantoor in Beweging hebben wij u eerder een visie gepresenteerd waarin wij ingaan op het belang van het aanpakken van onze gemeentelijke huisvesting. Al in ons coalitieakkoord hebben wij opgenomen dat wij het van belang vinden dat onze medewerkers kunnen functioneren in een eigentijdse werkomgeving die aansluit bij onze doelstellingen op het gebied van duurzaamheid en inclusiviteit. We willen onze locaties bundelen en – door slim gebruik van budgetten – op een budgetneutrale manier een nieuw Huis voor de Stad realiseren.

In onze weg richting dit nieuwe Huis voor de Stad vragen wij u nu middels het instemmen met dit raadsvoorstel een besluit te nemen over hoeveel en welke locaties voor het vervolg van het programma in scope moeten blijven. Om daarover een onderbouwd besluit te kunnen nemen hebben wij voor u een aantal belangrijke vragen beantwoord. In dit raadsvoorstel lichten wij deze op hoofdlijnen aan u toe. Nadere detaillering is te vinden in de bijgevoegde deelproducten, waarvan de belangrijkste zijn toegelicht in diverse klankbordgroepen. Wij gaan achtereenvolgens in op de volgende onderwerpen, waarbij wij de volgende vragen beantwoorden:

1) Van visie naar massastudie

Hoe stellen wij onze toekomstige huisvesting voor? Welke uitgangspunten hebben we gehanteerd? Welke scenario's zijn daarbij denkbaar? Welke kosten zijn gemoeid met de verschillende scenario's?

2) Financiën

Welke middelen zijn beschikbaar voor onze huisvesting? Welke investeringsbedragen zijn – wanneer wordt uitgegaan van budgetneutraliteit – beschikbaar in welke scenario's? Kan de exploitatie van Boscotondo worden verbeterd? Hoe verhouden de Helmondse budgetten zich tot andere gemeenten? Oftewel: geven we in Helmond relatief veel of weinig geld uit aan facilitaire zaken?

3) Voorgenomen locatie

Welke locaties zijn denkbaar voor het Huis voor de Stad? Waarom is het pand Stadskantoor geschikt voor de realisatie van een Huis voor de Stad? Welke beperkingen gelden in verband met mogelijke bodemverontreiniging? Wat is de technische staat van het Stadskantoor? Welke aandachtspunten gelden voor natuur?

4) Parkeren

Hoe wordt omgegaan met het vraagstuk Parkeren?

5) Het afstoten van 't Cour en Boscotondo

Welke invulling is gezien de gemeentelijke beleidsdoelen passend voor 't Cour en Boscotondo? Welke concrete mogelijkheden zijn er met betrekking tot het afstoten van 't Cour? Welke concrete mogelijkheden zijn er met betrekking tot het afstoten van Boscotondo?



Op 18 juni heeft u op basis van een eerdere versie van deze stukken opiniërend met elkaar en met ons gesproken over het aantal en welke locaties voor het programma Toekomstgericht Werken in scope moeten blijven. Daarin heeft een meerderheid van uw raad aangegeven dat het de voorkeur heeft om toe te werken naar één Huis voor de Stad, waarbij de huidige locatie Stadskantoor als uitgangspunt wordt genomen.

In deze vergadering is in reactie op door meerdere van uw leden gestelde vragen aangegeven dat in het raadsvoorstel voor uw vergadering van 10 september nog nader zal worden ingaan op alternatieve locaties en de globale planning. Dit raadsvoorstel is – ten opzichte van het eerdere commissievoorstel – daarop aangevuld. Tevens wordt uitgebreider ingegaan op de wijze waarop wij onze inwoners betrekken in het vervolg van het project en is dit voorstel waar aan de orde geactualiseerd.

1) Van visie naar massastudie

Hoe stellen wij onze toekomstige huisvesting voor?

In de [visie Stadskantoor in Beweging](#) hebben wij uiteengezet hoe wij een nieuw Huis voor de Stad voor ons zien. Wij hebben daarin aangegeven dat wij onze huisvesting willen bundelen en dat we inzetten op (1) een duurzaam gebouw, (2) een inclusief, open en toegankelijk gebouw, (3) een gebouw dat bijdraagt aan een economisch-vitaal Helmond, (4) een eigentijds en flexibel gebouw en (5) een gebouw dat passend en verantwoord is bij een publieke organisatie.

Welke uitgangspunten hebben we gehanteerd?

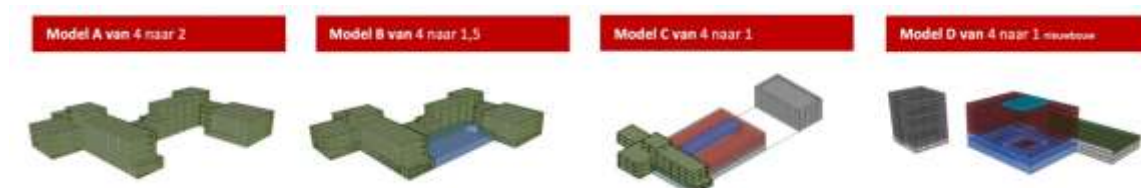
De omvang en ontwikkeling van het aantal medewerkers, gebruikers en werkplekken zijn relevante uitgangspunten om te kunnen spreken over een toekomstbestendige huisvesting. Deze getallen zullen zich gedurende de levensduur van het gebouw blijven ontwikkelen. De precieze ontwikkeling hiervan is niet te voorspellen. Daarom hanteren wij voor het nieuwe Huis voor de Stad de volgende orde-grootte omvang van deze indicatoren. Bij het aantal medewerkers (fte) gaan wij uit van een omvang van 500-700, bij het aantal gebruikers gaan wij uit van 750-950 en bij het aantal werkplekken hanteren wij een flexfactor van 0,7-1,0. Deze drie indicatoren hebben nadrukkelijk samenhang met elkaar, aangezien deze direct op elkaar ingrijpen. Dit geldt ook voor de samenwerking met andere partners. Juist omdat de benodigde aantallen voor de toekomst zich zullen ontwikkelen, zetten wij sterk in op de flexibiliteit van onze huisvesting. Dit houdt in dat de flexfactor door de jaren heen kan veranderen en dat indien de overheid terugtreedt, er in onze huisvesting vanzelf meer ruimte zal komen voor partners.

Een ander uitgangspunt – dat in zijn aard minder flexibel is, en voor een belangrijk gedeelte de kosten bepaalt – is de totale omvang van de huisvesting. Deze wordt uitgedrukt in het aantal vierkante meters bruto vloer oppervlakte (m² bvo). Op basis van een vergelijking met de benchmark, met de vergelijkbare gemeenten Oss en Apeldoorn en met de bouwkostenindex denken wij dat – afhankelijk van al dan niet hergebruik van panden (en daarmee de te bereiken efficiëntie) – een omvang van 11.500 m² tot 15.500 m² passend en wenselijk is voor de gemeente Helmond. Dit houdt een reductie van minimaal 25 en maximaal 44 procent in ten opzichte van onze huidige huisvesting. Daarbij geldt dat hoe verder we terug gaan in totale omvang, hoe efficiënter het gebouw ingedeeld en gebruikt zal moeten worden.

Het laatste belangrijke uitgangspunt, en tevens de tweede belangrijke kostendrijver zijn de uiteindelijke ambitieniveaus die nagestreefd worden met de herhuisvesting zoals duurzaamheid, inrichting, comfort, toegankelijkheid, mobiliteit, dienstverlening en parkeren. Deze keuzes zullen wij voorleggen in een volgend stadium van het programma, op basis van doorgerekende ontwerpen. In de doorgerekende modellen is wat betreft duurzaamheid uitgegaan van een vooruitstrevende duurzame bouw. Voor parkeren geldt dat wordt voldaan aan de geldende normen die de gemeente aan iedere andere partij in een vergelijkbare situatie zou stellen.

Welke scenario's zijn daarbij denkbaar?

Op basis van bovenstaande uitgangspunten zijn vier modellen uitgewerkt die variatie bieden in het aantal locaties en de omvang hiervan. Deze vier modellen zijn nadrukkelijk géén ontwerpen, maar primair rekenmodellen. Het betreft:





In model A is er op locatie Stadskantoor sprake van volledig behoud van fundering en casco, waarbij de installaties, gevels en indeling volledig vernieuwd worden. Boscotondo blijft volledig in gebruik in de huidige staat, al dan niet aangevuld met het College. 't Cour en Zandstraat worden afgestoten. In model A is het totale metrage 15.658 m² bvo.

In model B is er op locatie Stadskantoor eveneens sprake van volledig behoud van fundering en casco, waarbij de installaties, gevels en indeling volledig vernieuwd worden. Daarnaast wordt er ruimte gemaakt voor de Stadswinkel en het klantcontactcentrum. De tweede verdieping van Boscotondo blijft volledig in gebruik in de huidige staat. De begane grond en de eerste verdieping worden volledig verhuurd aan derden. 't Cour en Zandstraat worden afgestoten. In model B is het totale metrage 15.404 m² bvo.

In model C worden alle functionaliteiten gerealiseerd op de locatie Stadskantoor. Voor de eerste fase is er sprake van volledig behoud van fundering en casco, waarbij de installaties, gevels en indeling volledig vernieuwd worden. Achter dit gebouwdeel wordt er een compacte nieuwbouw geplaatst, optioneel aangevuld met een parkeergarage tot maximaal 300 voertuigen. Boscotondo, 't Cour en Zandstraat worden afgestoten. In model C is het totale metrage (exclusief parkeergarage) 12.544 m² bvo.

In model D worden eveneens alle functionaliteiten gerealiseerd op één locatie, waarbij er sprake is van volledige nieuwbouw. Op locatie Stadskantoor is daarnaast optioneel mogelijkheid tot realisatie van een parkeergarage tot maximaal 300 voertuigen, evenals een woontoren. Potentiële inkomsten zijn niet meegerekend. Boscotondo, 't Cour en Zandstraat worden afgestoten. In model D is het totale metrage 11.862 m² bvo (exclusief parkeergarage).

Welke kosten zijn gemoed met de verschillende scenario's?

Uit de massastudie volgt dat het mogelijk is om in het scenario 4 naar 1 nagenoeg kostenneutraal een nieuw Huis voor de Stad te realiseren. In de scenario's waarbij Boscotondo (al dan niet gedeeltelijk) overeind gehouden wordt als ambtelijke of bestuurlijke locatie, is het niet mogelijk dit uitgangspunt waar te maken. Indien voor dit scenario gekozen wordt zullen aanvullende middelen nodig zijn of zullen we vergaande (ambitie)aanpassingen ten opzichte van de doorgerekende modellen moeten doorvoeren. Bezien over een periode van veertig jaar is het verschil in cumulatief resultaat tussen model A en model D 27 miljoen euro. Voor alle modellen geldt dat de sluitendheid van de business case op korte termijn nog niet geborgd is. Hiervoor is in de vervolgfase nadere aanscherping nodig op ontwerp en uitgangspunten.

Op onderstaande twee afbeeldingen is de ontwikkeling van het resultaat te zien over de volledige periode. Hierbij is het budget zoals dat vanaf 2022 beschikbaar is leidend en constant gehouden en zijn vervangingsinvesteringen conform de daarvoor geldende termijnen inbegrepen.



De kosten die doorgerekend zijn hebben primair betrekking op de huisvestings- en facilitaire kosten. Dit geldt ook voor de dekking die meegenomen is. Niet meegenomen in deze berekeningen zijn de grootschalige parkeervoorzieningen die als optie in model C en D kunnen worden toegevoegd. Bij model A en B is daarnaast de optionele verduurzamings-, installatie- en inrichtingsupdate van Boscotondo niet meegenomen. Voor de buitenruimte geldt dat deze financieel is meegenomen voor de eerste vijftien strekkende meters rondom de nieuwe gebouwen. De direct aan de huisvesting verbonden ICT-voorzieningen, zoals basisniveau databekabeling, wifi, beveiliging en toegangscontrole, zijn in deze berekeningen meegenomen. Voor overige ICT geldt dat deze zowel aan de dekkings-



als de investeringskant buiten beschouwing zijn gelaten. Ongeacht de realisatie van nieuwe huisvesting zullen investeringen in nieuwe ICT onontkoombaar zijn.

Een nadere detaillering en toelichting wordt gegeven in Deelproduct – Massastudie.

2) Financiën

Welke middelen zijn beschikbaar voor onze huisvesting?

Wij vinden het belangrijk dat wij onze nieuwe huisvesting realiseren tegen vergelijkbare kosten dan die nu gemaakt worden voor de huisvesting. Wij hebben gedetailleerd uitgewerkt welke budgetten wij in kunnen zetten als dekking voor het te realiseren Huis voor de Stad. Eveneens hebben we inzichtelijk gemaakt hoe dit budget is opgebouwd uit kapitaallastenbudgetten en exploitatielastenbudgetten. Vanaf 2022 is er jaarlijks een budget van gemiddeld € 3.174.000,- beschikbaar.

Een nadere detaillering en toelichting wordt gegeven in Deelproduct – Overzicht beschikbaar budget.

Welke investeringsbedragen zijn – wanneer wordt uitgegaan van budgetneutraliteit – beschikbaar in welke scenario's?

Als we vervolgens kijken welke budgetten in welke scenario's beschikbaar kunnen worden gemaakt voor de investering in de herontwikkeling van locatie Stads kantoor, dan volgen daaruit onderstaande bedragen. Deze gaan uit van een gemiddelde afschrijvingsperiode van 25-35 jaar en van een aangenomen bedrag van jaarlijks 1 miljoen euro aan benodigde exploitatiebudgetten voor het nieuwe pand op de locatie Stads kantoor. N.B. In model A en B is daarnaast nog een jaarlijks totaalbudget van ruim 0,5 miljoen euro nodig voor instandhouding, beheer en onderhoud van Boscotondo.

	4 naar 4	4 naar 3	4 naar 2	4 naar 1,5	4 naar 1
Bandbreedte investeringsruimte	11 - 13 miljoen	16 - 20 miljoen	23 - 27 miljoen	25 - 30 miljoen	30 - 36 miljoen

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat in de scenario's 4 naar 4 en 4 naar 3 met het uitgangspunt van budgetneutraliteit onvoldoende budget beschikbaar is voor een serieuze herontwikkeling van locatie Stads kantoor (rekening houdend met de uitgangspunten in de visie). Dit rechtvaardigt de keuze die gemaakt is om in de massastudie te focussen op de scenario's 4 naar 2, 4 naar 1,5 en 4 naar 1.

Een nadere detaillering en toelichting wordt gegeven in Deelproduct – Overzicht budget per scenario.

Kan de exploitatie van Boscotondo worden verbeterd?

Wij hebben, ten behoeve van het scenario 4 naar 1,5, inzichtelijk gemaakt op welke wijze de exploitatie van Boscotondo kan worden verbeterd, waarbij de politieke ruimten in gebruik blijven door de gemeente. Daaruit volgt dat er mogelijkheden zijn om een netto huuropbrengst te genereren van circa 166.000 euro per jaar.

Een nadere detaillering en toelichting wordt gegeven in Deelproduct – Verbetering exploitatie Boscotondo.

Hoe verhouden de Helmondse budgetten zich tot andere gemeenten? Oftewel: geven we in Helmond relatief veel of weinig geld uit aan facilitaire zaken?

Om te bepalen of we in Helmond relatief veel of juist relatief weinig geld uitgeven aan onze gemeentelijke huisvesting hebben wij een benchmarkonderzoek naar de facilitaire kosten laten uitvoeren door Arrange Consultancy op basis van de Europese NEN 15221 norm. Zo kunnen de kosten van de facilitaire organisatie van de Gemeente Helmond worden vergeleken met die van andere gemeenten. De kosten worden binnen deze benchmark afgezet tegen de omvang van de gebouwen, het aantal medewerkers en het aantal werkplekken.

Uit de benchmark volgt dat de gemeente Helmond – in totaal – over veel vierkante meters aan huisvesting beschikt als dit wordt afgezet tegen het aantal medewerkers. We zien per pand grote verschillen, die te verklaren zijn door de functies van de betreffende gebouwen. Als we kijken naar de verhouding tussen het bedrag dat nu beschikbaar is voor de businesscase Huis voor de Stad tot de benchmark, dan geldt dat in deze situatie de Helmondse budgetten voor en uitgaven aan huisvesting lager zullen zijn dan het gemiddelde van de benchmark. Gesteld kan dus worden dat – in ieder geval ten opzichte van andere gemeenten – de uitgaven in huisvesting in Helmond beperkt zijn.



Een nadere detaillering en toelichting wordt gegeven in Deelproduct – Benchmark Facilitaire kosten Arrange en in Deelproduct – Overzicht beschikbaar budget.

3) Voorgenomen locatie

Welke locaties zijn denkbaar voor het Huis voor de Stad?

Mede op basis van tijdens de opiniecommissie van 18 juni jl. gestelde vragen hebben wij een quickscan uitgevoerd naar mogelijke locaties voor het nieuwe Huis voor de Stad. Een belangrijk uitgangspunt hierbij was dat de locatie centraal in de stad moet zijn gelegen. Dit met name vanwege (1) de bereikbaarheid voor voetgangers en openbaar vervoer, vanwege (2) de mogelijkheid die dat geeft van een gecombineerd bezoek met het centrum voor gebruikers en vanwege (3) de meerwaarde die bezoekers en gebruikers van het nieuwe Huis voor de Stad voor het centrum hebben. Na een analyse van de binnen dit gebied beschikbare locaties, waar een Huis voor de Stad gerealiseerd kan worden, resteren een drietal locaties. Dit zijn (1) Stadskantoor, (2) Piet Blomplein en (3) Zuidzijde Station. Deze locaties zijn vergeleken op de criteria Bereikbaarheid (Voetganger, Fiets, OV, Auto), Parkeren, Meerwaarde voor Centrum, Meerwaarde achterblijvende locatie voor Centrum en 'Smoel maken'. Uit de quickscan komt de huidige locatie Stadskantoor als voorkeurslocatie naar voren. Ten opzichte van de andere locaties scoort deze (iets) beter op het gebied van bereikbaarheid en parkeren. Ook scoort de locatie goed op de meerwaarde voor het centrumgebied en op meerwaarde van de achterblijvende locatie.

Een nadere detaillering en toelichting wordt gegeven in Deelproduct – Quickscan Locatie Huis voor de Stad.

Waarom is het pand Stadskantoor geschikt voor de realisatie van een Huis voor de Stad?

Tevens heeft een afzonderlijke studie plaatsgevonden naar de ruimtelijke meerwaarde van de locatie Stadskantoor. Vanuit ruimtelijk perspectief gelden de volgende argumenten:

- Herontwikkeling op locatie Stadskantoor geeft een positieve impuls aan het Stationskwartier.
- De locatie ligt centraal binnen Helmond, dichtbij OV, centrum en (snel-)fietsroutes.
- De (loop-) route van station naar centrum wordt versterkt.
- Het Stationskwartier zit in een transformatiefase, waarbij herontwikkeling met meer maatschappelijke publieksfuncties een centrum stedelijk milieu versterkt.
- De locatie biedt alle mogelijkheden om invulling te geven aan de toekomstige centrumvisie parkeren.
- Herontwikkeling kan de huidige overlast van hangjeugd in Parc Bruxelles verminderen.
- Alternatieven voor herontwikkeling op locatie Stadskantoor kennen een aantal belangrijke beperkingen.

Naast deze argumenten van ruimtelijke aard, zijn de volgende overwegingen eveneens van belang:

- We willen geen onnodige leegstand veroorzaken.
- Realisatie op locatie Stadskantoor is het meest realistische scenario binnen de gestelde (financiële) kaders.
- Focus op één scenario resulteert in een kortere doorlooptijd en daarmee lagere kosten.

Een nadere detaillering en toelichting wordt gegeven in Deelproduct – Onderbouwing Focus Stadskantoor.

Welke beperkingen gelden voor locatie Stadskantoor in verband met mogelijke bodemverontreiniging?

Om duidelijkheid te verkrijgen over de mogelijkheden en onmogelijkheden in verband met mogelijke bodemverontreiniging van locatie Stadskantoor hebben we door Tritium Advies b.v. onderzoek laten doen naar de bodem. Zij hebben in een ruim gebied rondom het huidige Stadskantoor bodemonsters genomen. De belangrijkste conclusie is dat er – conform de verwachting – verontreiniging aangetroffen is. Deze verontreiniging vormt geen belemmering voor huidig gebruik, maar is wel een punt van aandacht bij herontwikkeling. Ondanks de verontreiniging is ook een andere functie dan de huidige mogelijk. Afhankelijk van ontwerp en locatie kan de verontreiniging leiden tot extra meerkosten van maximaal € 700.000. Er zijn verschillende mogelijkheden om de saneringskosten laag te houden.

Een nadere detaillering en toelichting wordt gegeven in Deelproduct – Feitenonderzoek Bodemverontreiniging (Tritium b.v.).

Wat is de technische staat van het Stadskantoor?

Naast de bodem is er onderzoek gedaan naar de daadwerkelijke technische staat van het Stadskantoor in de huidige situatie. Daarbij is diepgaander gekeken naar constructie, bouwfysica, de afmetingen van het gebouw, de staat van vaste inrichting en afwerking, installaties en inrichting. Dit onderzoek bevestigt dat de technische staat van locatie Stadskantoor in belangrijke mate verouderd is.



Een nadere detaillering en toelichting wordt gegeven in Deelproduct – Technische Staat Stads Kantoor.

Welke aandachtspunten gelden voor natuur?

Eveneens is er een quickscan uitgevoerd naar de natuur in en om de locatie Stads Kantoor. Hierbij is een bureauonderzoek uitgevoerd, een locatiebezoek en een biotoopgeschiktheids-beoordeling. Hieruit zijn een aantal aandachtspunten en vervolgacties naar voren gekomen op gebied van onder andere vleermuizen, huismussen en bomen. Deze aandachtspunten en vervolgacties worden conform advies opgevolgd. Bovendien stimuleren wij bij herontwikkeling een natuurinclusieve bouw, wat betekent dat in een nieuw gebouw verblijfplaatsen voor gierzwaluwen, huismussen en vleermuizen worden geïntegreerd.

Een nadere detaillering en toelichting wordt gegeven in Deelproduct – Quickscan Natuur.

4) Parkeren

Hoe wordt omgegaan met het vraagstuk Parkeren?

Wat betreft parkeren geldt dat het voor ons van belang is dat het parkeerbeleid voor ons, onze medewerkers en onze bezoekers aansluit bij de Visie Bereikbaarheid en Parkeren die momenteel ontwikkeld wordt. Deze is voor ons ook in dit programma leidend om uiteindelijk te komen tot het gewenste integrale advies voor de toekomst.

Binnen onze huidige parkeerregelgeving geldt dat ingeval van een uitbreiding van de oppervlakte van het pand de op dat moment geldende parkeernorm van toepassing verklaard wordt. Dat betekent dat voor de uitbreiding ten opzichte van de oude situatie conform de norm parkeervoorzieningen moeten worden gerealiseerd. Als we dit afzetten tegen de modellen uit de massastudie dan geldt dus alleen voor model B dat extra parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Als er echter geen sprake was van herontwikkeling, maar van een geheel nieuwe locatie, zou de huidige parkeernorm op de gehele locatie van toepassing verklaard worden. In dat geval zouden er – afhankelijk van het model – 240 tot 270 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden.

Langs deze lijn wordt echter niet integraal naar de bereikbaarheid van de locatie gekeken. Immers, er wordt op deze wijze niet afgewogen welke parkeerbehoefte bestaat, welke andere vervoerswijzen er zijn en hoe de parkeerdruk zich verhoudt tot die van de omgeving.

Om die redenen doorlopen we in het vervolg van het dossier – met voortouw vanuit de Visie Bereikbaarheid en Parkeren – de volgende stappen:

- Stap 1: Inventarisatie totale parkeerbalans centrum volgens de huidige behoefte
- Stap 2: Invloed ontwikkelingen op de parkeerbalans inventariseren
- Stap 3: Inventarisatie parkeren Stads Kantoor
- Stap 4: Ambities duurzame mobiliteit
- Stap 5: Afstemming parkeerbehoefte centrum en Stads Kantoor
- Stap 6: Integrale besluitvorming

Na het doorlopen van deze stappen zijn we in staat om met elkaar een integrale afweging te maken en de juiste keuzes te maken. Besluitvorming specifiek over parkeren in relatie tot het Stads Kantoor zal plaatsvinden voorafgaand aan of tegelijkertijd met de besluitvorming over het beschikbaar stellen van het investeringskrediet.

Een nadere detaillering en toelichting wordt gegeven in Deelproduct – Parkeren Programma Toekomstgericht Werken.

5) Het afstoten van 't Cour en Boscotondo

Welke invulling is gezien de gemeentelijke beleidsdoelen passend voor 't Cour en Boscotondo?

Aangezien wij voornemens zijn 't Cour en Boscotondo af te stoten hebben wij nader onderzocht welke invulling van deze panden, passend is binnen het gemeentelijke beleid. Deze locaties zijn daarop getoetst aan ons detailhandelsbeleid en het Centrumperspectief. De conclusie daarvan is dat voor beide locaties geldt dat detailhandel onwenselijk is en dat horeca onder voorwaarden mogelijk is. Voor Boscotondo geldt de gewenste ontwikkeling richting een 'ontspanningsplein', met een aantrekkelijke mix van elkaar versterkende functies. Voor 't Cour geldt dat er mogelijkheden zijn voor ondersteunende daghoreca ('traffic locatie').



Een nadere detaillering en toelichting wordt gegeven in Deelproduct – 't Cour en Boscotondo benaderd vanuit Detailhandelsbeleid en Centrumperspectief.

Welke concrete mogelijkheden zijn er met betrekking tot het afstoten van 't Cour?

In mei 2019 zijn er twee aantrekkelijke biedingen binnengekomen op 't Cour. Met een van deze partijen – BN 07 BV – hebben wij vervolgens de concretiseringsfase doorlopen. Deze partij is voornemens 't Cour te transformeren richting ruim 30 koopappartementen. Op 2 juli jl. heeft u ingestemd met het afstoten van 't Cour, waarna wij op 9 juli hebben wij ingestemd met de voorliggende koopovereenkomst met BN 07 BV. Dat houdt in dat wij 't Cour inclusief bijbehorende parkeerplaatsen aan deze partij hebben verkocht voor een bedrag van € 2.050.000 k.k. De overeengekomen leveringsdatum is 1 juli 2021, waarna wij 't Cour ook nog kunnen terug huren van deze partij.

Welke concrete mogelijkheden zijn er met betrekking tot het afstoten van Boscotondo?

Zoals aan u gemeld hebben wij begin juni, respectievelijk begin juli, een bieding ontvangen voor het pand Boscotondo. Wij hebben deze bieding bestudeerd en laten toetsen op marktconformiteit. Hieruit blijkt dat er sprake is van een goed bod. Aangezien wij slechts met één partij gesproken hebben over de verkoop van Boscotondo, kiezen wij er desondanks voor de betreffende bieding op dit moment nog niet te accepteren. Om ons er zeker van te stellen dat we zowel inhoudelijk als financieel een maximaal resultaat halen voor het complex Boscotondo, haar omgeving en voor de gemeente, zijn wij voornemens nog dit najaar een openbare verkoopprocedure te organiseren waarop alle geïnteresseerde partijen met hun plannen kunnen inschrijven. Om de kans op mooie plannen en biedingen te vergroten achten wij het wenselijk dat u als raad tegelijk met de keuze voor de locaties voor het Huis voor de Stad een besluit neemt over het afstoten van Boscotondo. Dat geeft namelijk zekerheid aan partijen over de politieke wil om tot daadwerkelijke verkoop van Boscotondo te komen.

Betrekken van de stad

Ten behoeve van het betrekken van de stad hebben wij een eerste plan van aanpak opgeleverd. Daarin beschrijven wij op hoofdlijnen het proces waarlangs wij per doelgroep en fase de stad gaan informeren, met hen gaan participeren en informatie bij hen willen gaan ophalen. We hebben dit omgezet richting vier 'I's': informeren, inhaleren, interacteren en inspireren. We richten ons in hoofdlijnen op de doelgroepen: inwoners algemeen, inwoners geïnteresseerd, stakeholders en omwonenden. Los hiervan nemen we uiteraard ook onze eigen medewerkers in de ontwikkelingen.

Een nadere detaillering en toelichting wordt gegeven in Deelproduct – Betrekken van de Stad.

In de afgelopen maanden (juni-augustus 2019) hebben wij ons gefocust op het informeren van onze inwoners over de stand van zaken. Zo hebben wij in zowel De Traverse als in De Loop een advertentie geplaatst waarin wij antwoord geven op veelgestelde vragen. Tevens hebben wij deze gepubliceerd op onze Facebookpagina en de gemeentelijke website. Daarnaast lanceren wij eind augustus een website waarop informatie over het Huis voor de Stad overzichtelijk beschikbaar wordt gesteld. Bovendien plaatsen we op deze website updates over het Huis voor de Stad, waardoor iedereen die dat wil op een eenvoudige manier op de hoogte kan blijven van de voortgang. Ook vindt u hier informatie en verslagen (zowel op schrift als met beeldmateriaal) van bijeenkomsten die wij met inwoners en stakeholders organiseren.

Na besluitvorming over dit raadsvoorstel is er meer inzicht in de kaders waarlangs het Huis voor de Stad gerealiseerd moet gaan worden en zal het bouwteam voortvarend aan de slag gaan. Er is dan onder andere duidelijkheid over de locatie en er is een financiële bandbreedte. Deze kaders zijn nodig om met inwoners en stakeholders in gesprek te gaan over wensen en behoeften die zij hebben voor het toekomstige Stadskantoor. Omdat wij het belangrijk vinden dat ook inwoners zeggenschap hebben over de hoofdrichting van het Huis voor de Stad zijn wij voornemens om dit najaar de schetsontwerpen, die door het bouwteam zullen worden opgeleverd, in een peiling aan onze inwoners voor te leggen. Op deze manier krijgen inwoners echte inspraak op de hoofdvorm van de toekomstige huisvesting. Besluitvorming over deze hoofdvorm is uiteindelijk aan u als raad.

Na die besluitvorming zullen wij naar verwachting in de eerste maanden van 2020 aan de hand van meerdere thema's bijeenkomsten organiseren waar inwoners hun opvattingen kunnen inbrengen. In deze fase gaan wij echt inhoud geven aan het interactief betrekken van inwoners en stakeholders over de daadwerkelijke invulling en inrichting van het Huis voor de Stad. Wij denken daarbij aan het organiseren van bijeenkomsten over (1) de functionaliteiten van het gebouw (hoe willen wij als inwoners gebruik (kunnen) maken van het nieuwe gebouw? Wat vinden wij belangrijk?), (2) over de indeling, inrichting en mogelijk aankleding van de gemeenschappelijke ruimtes, (3) over de aankleding van de directe omgeving (groen etc.) en (4) over de openingstijden. Daarbij zullen wij



duidelijk aangeven – ook om geen verkeerde verwachtingen te wekken – binnen welke kaders en bandbreedten inwoners mee kunnen praten. Tijdens de sessies wordt inwoners gevraagd of zij een verslag met de bevindingen/input (hun inbreng) via de mail willen ontvangen. Daarnaast wordt de essentie (van de bevindingen) breed gepubliceerd via de hiervoor ingerichte website en mogelijk de gemeentepagina. Uitgangspunt is vooral dat wij voor inwoners transparant zichtbaar maken wat de resultaten van de participatiesessies zijn. De input van onze inwoners en stakeholders gebruiken wij – in het bijzonder het bouwteam – vervolgens om het gekozen schetsontwerp uit te werken richting ontwerpvarianten. Deze varianten worden vervolgens weer aan u als raad voorgelegd. Mede op basis daarvan vragen wij u – naar verwachting in het voorjaar van 2020 – vervolgens om het investeringskrediet beschikbaar te stellen.

Los van de in het communicatieplan en hiervoor geschetste bijeenkomsten staat het alle betrokkenen vrij om aan ons input te verstrekken. Dit kan via het daartoe ingerichte e-mailadres (toekomstgerichtwerken@helmond.nl).

Het Participatieplan dat momenteel langs deze lijn wordt opgesteld zal door het bouwteam worden aangevuld en verrijkt en naar verwachting medio september/oktober gereed zijn. Wij lichten dit plan in de klankbordgroep nader toe.

Vorbereidingskrediet

Op 12 maart jl. heeft u besloten een voorbereidingskrediet van 1 miljoen euro in te richten ten behoeve van dit project. Daarvan heeft u een bedrag van 300.000 euro ter beschikking gesteld aan het college. Voorzien was dat dit krediet tot september/oktober 2019 afdoende zou zijn. Sinds maart 2019 hebben wij hiervan ruim 200.000 euro besteed. Daarbij moet met name gedacht worden aan de programmacapaciteit (Programmamanager, Communicatieadviseur, Projectleider bouwteam) en de ten behoeve van de opiniecommissie van 18 juni jl. opgeleverde rapportages, zoals de Benchmark, Massastudie, Bodemonderzoek, Verbetering exploitatie Boscotondo. Als gevolg van de bijgestelde planning en een intensiever besluitvormingsproject zijn deze stukken onder regie van het programmateam opgeleverd, in plaats van onder regie van het TE-team.

Voor de volgende fase van het programma vragen wij u nu een nieuwe tranche van 350.000 euro ter beschikking te stellen. Een fors gedeelte van dit bedrag (naar verwachting circa vijftig procent) zal benodigd zijn voor het TE-team dat half september 2019 zal starten en direct aan de slag zal gaan met schetsontwerpen. Daarnaast zal de komende periode ook programmacapaciteit en ambtelijke inzet nodig zijn. Naar verwachting vragen wij u in december 2019 het restant van 350.000 euro aan ons ter beschikking te stellen.

Besluitvormingsproces en planning

Formele besluitvorming

Het besluitvormingsproces zoals dat was opgenomen in het door u op 12 maart jl. vastgestelde raadsvoorstel is voor ons leidend bij de besluitvorming over dit dossier. Wel geldt dat ten opzichte van de toen voorgelegde planning sprake is van een aantal (beperkte) aanpassingen en van een vertraging van circa twee à drie maanden. Het totale formele besluitvormingsproces van dit dossier (tot en met de beslissing over het investeringskrediet) ziet er als volgt uit. Wij merken hierbij nadrukkelijk op dat wij deze planning samen met het TE-team zullen verfijnen. Wanneer dat tot nieuwe inzichten leidt, communiceren wij daarover met de klankbordgroep en/of het presidium.

1. Op 12 maart 2019, voorafgegaan door een adviescommissie op 26 februari, heeft u de Visie Stads Kantoor in Beweging als richtinggevend kader vastgesteld. Ook heeft u toen besloten tot het inrichten van een voorbereidingskrediet van 1 miljoen euro, waarvan een eerste tranche van 300.000 euro door het college kan worden aangewend.
2. Op 18 juni 2019 heeft u opiniërend gesproken over de vraag naar het aantal en welke locaties voor het programma Toekomstgericht Werken in scope moeten blijven. Daarin heeft een meerderheid van uw raad aangegeven dat het de voorkeur heeft om toe te werken naar één Huis voor de Stad en waarbij de huidige locatie Stads Kantoor als uitgangspunt wordt genomen.
3. Op 2 juli 2019, voorafgegaan door een adviescommissie op 25 juni, heeft u besloten om in te stemmen met het voorstel om 't Cour als gemeentelijk pand af te stoten.
4. Op 10 september 2019, voorafgegaan door een adviescommissie op 3 september, wordt u gevraagd een besluit te nemen over het aantal en welke locaties van het programma, inclusief een besluit over de toekomst van Boscotondo. Ook vragen we u dan een tweede tranche van 350.000 euro uit het voorbereidingskrediet ter beschikking te stellen. Het nu voorliggende raadsvoorstel heeft betrekking op deze besluitvorming.
5. Wij verwachten u voor uw raadsvergadering van 3 december 2019, voorafgegaan door een adviescommissie op 26 november, meerdere schetsontwerpen voor te leggen waarover u zich besluitvormend kunt uitspreken. Deze



schetsontwerpen zijn het eerste resultaat van het bouwteam (het TE-team aangevuld met een gemeentelijke projectleider) en betreffen een aantal mogelijke hoofdvormen van het toekomstige Huis voor de Stad. Wij zijn voornemens deze schetsontwerpen via een peiling voor te leggen aan onze inwoners. De uitkomst van die peiling kunt u betrekken bij uw besluitvorming. Naar verwachting vragen wij u in december ook om het laatste gedeelte van het voorbereidingskrediet aan ons ter beschikking te stellen. Binnen de door u gekozen hoofdvorm zal het bouwteam vervolgens – samen met inwoners en stakeholders – meerdere ver uitgewerkte ontwerpvarianten opleveren.

6. In de eerste helft van 2020 verwachten wij u aan de hand van deze ver uitgewerkte ontwerpvarianten (inclusief bijbehorende kostencomputaties en dekking) een voorstel voor te leggen op basis waarvan u een definitief besluit kunt nemen over dit project. Op dat moment stelt u het investeringskrediet ter beschikking.

Gedurende dit proces krijgt u op meerdere momenten ontwerpen voorgelegd in een toenemende mate van gedetailleerdheid (ruimtelijk, functioneel en financieel) op basis waarvan u iedere keer opnieuw het project kunt bijsturen. De aanbesteding van het Total Engineering Team hebben wij op dit proces afgestemd; de go/no go momenten in die aanbesteding sluiten aan bij uw besluitvorming over zowel de inhoud als de beschikbaar te stellen middelen voor dit project. Op deze wijze blijft u als gemeenteraad constant aan het stuur. In lijn daarmee hebben wij er ook voor gekozen om de definitieve gunning van het TE-team te verschuiven naar 12 september, enkele dagen na uw besluitvorming over het aantal en welke locaties.

Klankbordgroep gemeenteraad

De afgelopen periode is de klankbordgroep gemeenteraad, die is ingericht na de besluitvorming op 12 maart 2019, vier keer bij elkaar gekomen. Deze klankbordgroep hebben wij in de afgelopen periode uitgebreid op de hoogte gehouden van de vorderingen in het programma. Ook zonder formele status heeft deze klankbordgroep zijn meerwaarde bewezen. Wij zijn dan ook voornemens deze klankbordgroepbijeenkomsten ook de komende periode voort te zetten. De klankbordgroep wordt (vanaf de derde bijeenkomst) naar tevredenheid voorgezeten door de heer Michael Rieter. In overleg tussen de portefeuillehouder, het programmateam en de heer Michael Rieter zullen nieuwe bijeenkomsten hiervoor gepland worden. Voorlopige data hiervoor zijn inmiddels door de griffie aan u gecommuniceerd.

Planning

Wij hebben voor u inzichtelijk gemaakt hoe de lange termijnplanning, inclusief de vergunningtrajecten en tijdelijke huisvesting, er uitzien. In de planning is te zien dat de insteek is dat de locaties die verlaten worden, zo lang mogelijk ongewijzigd in gebruik zullen blijven, waarbij zoveel mogelijk in één keer naar de nieuwe locatie verhuisd wordt. Bij de herontwikkeling van de locatie Stadkantoor is uitgegaan van een gefaseerde bouw. Dit betekent dat er weliswaar overlast kan ontstaan, maar de meerkosten zoveel mogelijk beperkt worden. Eventuele frictie zal ontstaan in de periode 2021 en 2022. Om deze frictie op te vangen en overlast tot een minimum te beperken is in de berekeningen een bedrag van 1,2 miljoen euro opgenomen. Tevens is globaal aangegeven wanneer we verwachten te starten met het aanvragen van de benodigde vergunningen en het daarbij horende (eventuele) bezwaartraject. In de planning is geen rekening gehouden met eventuele juridische vervolgpcedures (Rechtbank of zelfs Raad van State) aangezien deze niet planbaar zijn. Uiteraard zetten wij in op het zoveel mogelijk voorkomen van dergelijke procedures door het zorgvuldig opstellen, inrichten en uitvoeren van het participatieplan. Mochten deze toch aan de orde zijn, zullen wij op dat moment bezien op welke wijze de planning daarop moet worden aangepast. Het is aan het TE-team om deze globale planning in de volgende fases om te zetten in een gedetailleerde planning.

Een nadere detaillering wordt gegeven in Deelproduct – Globale planning.

Conclusie

1. Toe te werken naar één Huis voor de Stad (van vier locaties naar één locatie).

Op basis van het voorgaande stellen wij u voor om toe te werken naar één Huis voor de Stad. Eén Huis voor de Stad is naar onze opvatting zowel inhoudelijk als financieel gezien aantrekkelijker dan een scenario waarbij Boscotondo (geheel of gedeeltelijk) behouden blijft als gemeentelijke locatie. Bovendien sluit dit voorstel aan bij de opvatting van een meerderheid van uw raad, zoals die is geuit tijdens de opiniecommissie van 18 juni jl. U wordt voorgesteld te besluiten toe te werken naar één Huis voor de Stad (van vier locaties naar één locatie).

2. Hiervoor uit te gaan van de locatie van het huidige Stadskantoor.

De locatie Stadskantoor is daarvoor – ook in vergelijking met andere locaties – een geschikte locatie gebleken. Bovendien sluit dit voorstel aan bij de opvatting van een meerderheid van uw raad, zoals die is geuit tijdens de



opiniecommissie van 18 juni jl. U wordt voorgesteld voor het te realiseren Huis voor de Stad uit te gaan van het huidige Stadskantoor.

3. *In te stemmen met het afstoten van Boscotondo;*

In geval u besluit conform beslispunten 1 en 2 ligt het voor de hand ook in te stemmen met het afstoten van Boscotondo. Deze locatie heeft immers geen toekomst meer als pand voor gemeentelijke huisvesting.

4. *Een volgende tranche van 350.000 euro van het ingerichte voorbereidingskrediet aan het college beschikbaar te stellen.*

Als gevolg van de bijgestelde planning en een intensiever besluitvormingsproject, wordt u voorgesteld een volgende tranche van 350.000 euro aan ons ter beschikking te stellen.

Beslispunten

1. Toe te werken naar één Huis voor de Stad (van vier locaties naar één locatie);
2. Hiervoor uit te gaan van de locatie van het huidige Stadskantoor;
3. In te stemmen met het afstoten van Boscotondo;
4. Een volgende tranche van 350.000 euro van het ingerichte voorbereidingskrediet aan het college beschikbaar te stellen.

Het advies van de commissie Inwoners zal, na ontvangst, voor u ter inzage worden gelegd.
Burgemeester en wethouders van Helmond,

de burgemeester

mevr. P.J.M.G. Blanksma – van den Heuvel

de secretaris

mr. drs. A.P.M. ter Voert

Bijlagen/Deelproducten

Massastudie

Overzicht beschikbaar budget

Overzicht budget per scenario.

Verbetering exploitatie Boscotondo.

Benchmark Facilitaire kosten Arrange

Locatie Huis voor de Stad – Quickscan

Onderbouwing Focus Stadskantoor

Feitenonderzoek Bodemverontreiniging (Tritium b.v.)

Technische Staat Stadskantoor

Quickscan Natuur

Parkeren Programma Toekomstgericht Werken.

't Cour en Boscotondo benaderd vanuit Detailhandelsbeleid en Centrumperspectief.

Betrekken van de Stad

Globale planning



De raad van de gemeente Helmond;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 augustus 2019
gelet op de bepalingen van de Gemeentewet

besluit:

- 1. Toe te werken naar één Huis voor de Stad (van vier locaties naar één locatie);**
- 2. Hiervoor uit te gaan van de locatie van het huidige Stadskantoor;**
- 3. In te stemmen met het afstoten van Boscotondo;**
- 4. Een volgende tranche van 350.000 euro van het ingerichte voorbereidingskrediet aan het college beschikbaar te stellen.**

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 10 september 2019

De raad voornoemd,
de voorzitter,

de griffier,